



90491 Nürnberg

Rarität in zweiter Reihe!!! Exklusives Grundstück in Toplage von Nürnberg-Erlenstegen



Schweidler Immobilien
„Ihr Makler im Nürnberger Land“



695.000 €

Kaufpreis

692,5 m²

Grundstücksfläche



Ihr Ansprechpartner

Schweidler Immobilien

Mirko Müller

Tel.: +49 9123 980830

[m.mueller@schweidler-](mailto:m.mueller@schweidler-immobilien.de)

[immobilien.de](mailto:m.mueller@schweidler-immobilien.de)

Flächen & Zimmer

Grundstücksfläche	692,5 m ²
-------------------	----------------------

Zustand

Zustand	gepflegt
---------	----------

Preise & Kosten

Kaufpreis	695.000 €
-----------	-----------

provisionspflichtig	✓
---------------------	---

Aussen-Courtage	3,57% v.
-----------------	----------



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung ✓



Beschreibung

Dieser traumhafte Bauplatz ist eine echte Rarität auf dem Grundstücksmarkt von Nürnberg-Erlenstegen. Umgeben von gepflegten Anwesen, altem Baumbestand und einem gehobenen Wohnumfeld bietet wir Ihnen mit dieser Immobilie die seltene Gelegenheit, in einer der exklusivsten Wohnlagen Ihr ganz persönliches Zuhause zu gestalten.

Mit einer Gesamtfläche von ca. 692,5 m², einschließlich eines hälftigen Anteils an der Zufahrtsfläche von 39 m², überzeugt das Grundstück durch seine besondere Lage in zweiter Reihe und bietet die ideale Grundlage für ein Wohnkonzept, das Individualität, Qualität und Lagebewusstsein vereint. Ob repräsentatives Einfamilienhaus, anspruchsvolles Architektenhaus, modernes Doppelhaus oder auch eine Kombination aus Wohn- und Bürohaus – dieses Grundstück bietet die perfekte Basis für Ihr zukünftiges Wohnkonzept.

Hinweise: Die genaue, zur Bebauung vorgesehene Fläche ist den aktuellen Vorgaben der Stadt Nürnberg zu entnehmen (siehe Link: <https://geoportal.nuernberg.de>). Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines aktuellen Bebauungsplans, womit eine mögliche Bebauung daher nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen ist, d. h. ein Bauvorhaben ist der umliegenden Bebauung anzupassen. Eine Planung mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus, zwei Doppelhaushälften oder auch ein Wohn- und Geschäftshaus sind denkbar, jedoch vorab immer mit dem zuständigen Bauamt abzustimmen. Das Grundstück ist aktuell nicht erschlossen, wodurch Sie auch die maximale Gestaltungsfreiheit bei der Planung und Realisierung Ihres Bauprojekts erhalten. Die Anschlüsse liegen in der Hauptstraße und müssen im Zuge der vollständigen Erschließung noch über die Zufahrtsstraße in die Grundstücksfläche gelegt werden. Die innere Erschließung ist demnach Sache des Erwerbers.

Sie suchen das Besondere, legen Wert auf die Lage, Privatsphäre und nachhaltige Wertigkeit in einem der gefragtesten Stadtteile Nürnbergs? Dann warten Sie nicht zu lange. Wir freuen uns auf Ihren Anruf unter 09123 - 980 - 830 und einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Lage

Das Grundstück befindet sich am östlichen Ende von Nürnberg-Erlenstegen – Naturnahes Wohnen, Privatsphäre und eine exzellente Anbindung machen diesen Stadtteil zu einer der gefragtesten Adressen in Nürnberg. Erlenstegen ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, großzügigen Villengrundstücken und einer harmonischen Nachbarschaft. Der Stadtteil verbindet gehobenes Wohnen im Grünen mit der Nähe zur Nürnberger Innenstadt. In der näheren Umgebung finden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte sowie eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Bus, Straßenbahn und Regionalbahn sind schnell erreichbar. Die Autobahnanbindung ist ebenso optimal: Über die B14 gelangt man in wenigen Minuten zur A3 in Richtung Erlangen, Würzburg oder Regensburg sowie zur A9 Richtung München und Berlin. Der Pegnitzgrund, der Reichswald und der Wöhrder See liegen nur wenige Minuten entfernt und bieten zudem vielfältige Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten.

Sonstige Angaben

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael Schweidler Immobilien nicht übernommen werden.

Einige Textpassagen dieses Exposés wurden mit Hilfe von KI-Tools optimiert. Selbstverständlich erfolgte eine sorgfältige Prüfung aller Inhalte durch unser Team.







